



Datum  
2021-05-05  
Adress  
Henrik Smithsgatan 13  
Diarienummer  
SN-2021-547

## Yttrande

Till  
Service-nämnden

### **Nämndinitiativ från Moderaterna och Centerpartiet om ökad framförhållning av fastighetsbeståndets ägande och utveckling**

#### **Sammanfattning**

I Nämndinitiativ från Moderaterna och Centerpartiet om ökad framförhållning av fastighetsbeståndets ägande och utveckling föreslås service-nämnden ge i uppdrag åt serviceförvaltningen att årligen ta fram ett underlag för att uppnå struktur för underhåll och drift, framförhållning av lokalbehov samt policy för vilka fastigheter som ska ägas respektive förhyras. I yttrandet redogörs det för att serviceförvaltningen med andra berörda förvaltningar arbetar löpande och rutinartat med underhåll, drift och framförhållning av lokalbehov.

#### **Yttrande**

#### **Bakgrund**

I Nämndinitiativ från Moderaterna och Centerpartiet om ökad framförhållning av fastighetsbeståndets ägande och utveckling föreslås service-nämnden ge i uppdrag åt serviceförvaltningen att årligen ta fram ett underlag som besvarar följande frågor:

1. Vilka fastigheter håller på att bli så föråldrade - inom en tioårsperiod - att det krävs djupare utredning för att utröna huruvida dessa bör avyttras eller anpassas till annan användning? Med föråldrad avses till exempel nersliten, bristande funktionalitet eller utgående behov.
2. Finns det andra objekt – förutom de som avses under punkt 1 ovan - som skulle kunna övervägas att avyttras i syfte att effektivisera kapitalanvändningen – och utan att för den skull förlora värdefullt inflytande för verksamheten? Alla fastigheter vidlåder inte fördel av låga kapital- och/eller förvaltningskostnader. Finns det fastigheter där det väger ekonomiskt jämt mellan eget ägande och förhyrning?

3. Finns det befintliga förhyrningar som – inom en tioårsperiod - bör övervägas övergå till egna fastigheter (befintliga eller genom förvärv/nyproduktion) därför att detta är mer effektivt av kapital-, drift och verksamhetsskäl?

Bakgrunden till förslaget är att uppnå struktur för underhåll och drift, framförhållning av lokalbehov samt policy för vilka fastigheter som ska ägas respektive förhyras.

### **Redogörelse för hur stadsfastigheter, tillsammans med berörda förvaltningar, arbetar med fastighetsbeståndets ägande och utveckling idag**

Stadens lokaler utreds löpande, där serviceförvaltningen driver underhållsfrågor och lokalförsörjningsplanen tas fram av stadskontoret.

Just nu förs en diskussion på stadskontoret om att få med ett lokalförsörjarperspektiv i lokalförsörjningsplanen, det vill säga att stadsfastigheter ska ge sin syn och sin planering på kommunens lokalbestånd gällande lokalförändringar, underhåll med mera. Som en del i denna diskussion ingår hur staden i stadsutvecklingshänseende kan välja att bibehålla fastigheter som för stunden inte används, då de ingår i en större planering. I denna process finns förutsättningen att relativt tidigt identifiera kommande lediga tomter, vilket skapar förutsättningar för att i god tid begära planändring för att skapa utrymme för andra kommunala behov än de som finns just då.

### **Stadsfastigheters uppdrag som förvaltare**

Stadsfastigheter arbetar med långsiktig förvaltning av stadens fastigheter (exklusive de som förvaltas av fastighets- och gatukontoret) för att tillhandahålla lokaler åt stadens förvaltningar med en stabil hyresnivå och bevarande av kulturbyggnader. En grundläggande anledning till att stadsfastigheter förvaltar fastigheter är att det fyller ett behov för någon av stadens förvaltningar i rollen som hyresgäst. Detta behov upprätthålls genom planerade underhållsåtgärder för att bibehålla byggnadens och fastighetens funktionalitet – såväl för inne- som utemiljö.

Om det finns ett betydande underhållsbehov av en fastighet behöver berörda förvaltningar i Malmö stad göra en ekonomisk bedömning om objektet ska renoveras eller ersättas. Om staden lämnar lokalen görs bedömningen om staden ska avyttra eller behålla den, och vad en eventuell ersättningslokal för en befintlig intern hyresgäst kostar. I en bedömning om avyttring blir det även viktigt med ett ställningstagande om vad förlorad rådighet får för konsekvenser i ett vidare stadsutvecklings- och exploateringsperspektiv.

I en fastighetsförvaltarens löpande arbete ingår det att tillsammans med kollegor och driftentreprenör fortlöpande analysera det beräknade kontra det verkliga underhållsbehovet över tid och därigenom se till att fastigheten är fortsatt användbar till det den är ämnad för.

När fastighetsförvaltaren i samband med underhållsplaneringen identifierar objekt vars konstruktion och teknik inte längre är ekonomiskt långsiktig att bibehålla och fortsätta underhålla tas en diskussion upp med hyrande förvaltning för att gemensamt planera för avflyttning och undersöka möjliga alternativ. Det är ovanligt att stadsfastigheter säger upp stadens förvaltningar för avflyttning, utan det inleds en gemensam process. Resultatet kan bli rivning och nybyggnation eller omfördelning/omflyttning av hyrande förvaltnings resurser.

Om en hyresgäst/förvaltning istället lämnar ett objekt och ingen annan förvaltning (via lokalprocessenhetens förfrågan) visar intresse för att hyra eller använda lokalerna blir den tomställda lokalen föremål för att återlämnas till fastighets- och gatukontoret för försäljning eller annan åtgärd. Fastighets- och gatukontoret, såsom stadens fastighetsägare, bedömer då dess lämplighet. Hur detta ska gå till pågår det en diskussion om mellan främst stadsfastighet-er/serviceförvaltningen och fastighets- och gatukontoret.

### **Bedömningsgrunder**

Det är inte bara den ekonomiska delen som påverkar. Bedöms de ekonomiska konsekvenserna vara lika mellan att äga och hyra behöver rådigheten över objektet vägas in. En större flexibilitet för den interna hyresgästen kan dessutom finnas i ett ägt objekt vilket för somliga verksamheter kan väga tungt. Hyresgästanpassning vid omställning i ett hyrt objekt kan ofta bli dyrt. Äger Malmö stad fastigheten har vi även en tillgång i balansräkningen som vi saknar om vi hyr lokalen externt. Idag lånar vi inte till investeringen i verksamhetsfastigheter.

### **Lokalanskaffningsfrågan i staden**

Stadskontoret har under hösten 2020 initierat ett arbete med att ta fram ett kunskapsunderlag för avvägningen mellan att äga och hyra verksamhetslokaler. Målsättningen är att den som arbetar med beredning i konkreta lokalanskaffningsärenden i kommunen ska ha ett kommungemensamt kunskapsunderlag att luta sig mot när det gäller den ofta komplexa frågan om huruvida staden vid ett givet tillfälle och med givna förutsättningar ska välja mellan att hyra och äga en verksamhetslokal.

Utifrån det som nämnts ovan arbetar serviceförvaltningen och andra berörda förvaltningar löpande och rutinartat med underhåll, drift och framförhållning av lokalbehov. Med denna redovisning anser serviceförvaltningen nämndinitiativet besvarat utan eget ställningstagande.

Serviceledare

.....  
Louise Strand  
.....